

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD



# ASG

AMBIENTAL • SOCIAL • GOBERNANZA



## Sostenibilidad

### 1. ADOPCIÓN DE OBJETIVOS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

Improsa Banca de Inversión desde el 2014 inició con la implementación de varias tareas alineadas con temas de Sostenibilidad y a partir del 2020 decidió iniciar su convergencia con los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los cuales fueron acordados en el 2015 en la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas en la Resolución 17/1 “Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”. La Agenda 2030 es un plan de acción cuyo fin último es erradicar la pobreza y la desigualdad, proteger al planeta contra la degradación y los efectos del cambio climático, y garantizar los derechos humanos para todas las personas. La Agenda 2030 es universal e incluye 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Los ODS son integrales pues conjugan las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y ambiental.

Los primeros pasos que Improsa Banca de Inversión ha realizado incluyen la implementación de cuatro objetivos que describimos a continuación así como el objetivo ODS que impacta:



## Objetivo 01

Implementar y mantener el Sistema de Gestión Ambiental de la organización



## Objetivo 02

Mejorar el cumplimiento de la organización, con respecto al marco regulatorio ambiental aplicable



## Objetivo 03

Fortalecer la cultura ambiental en la organización

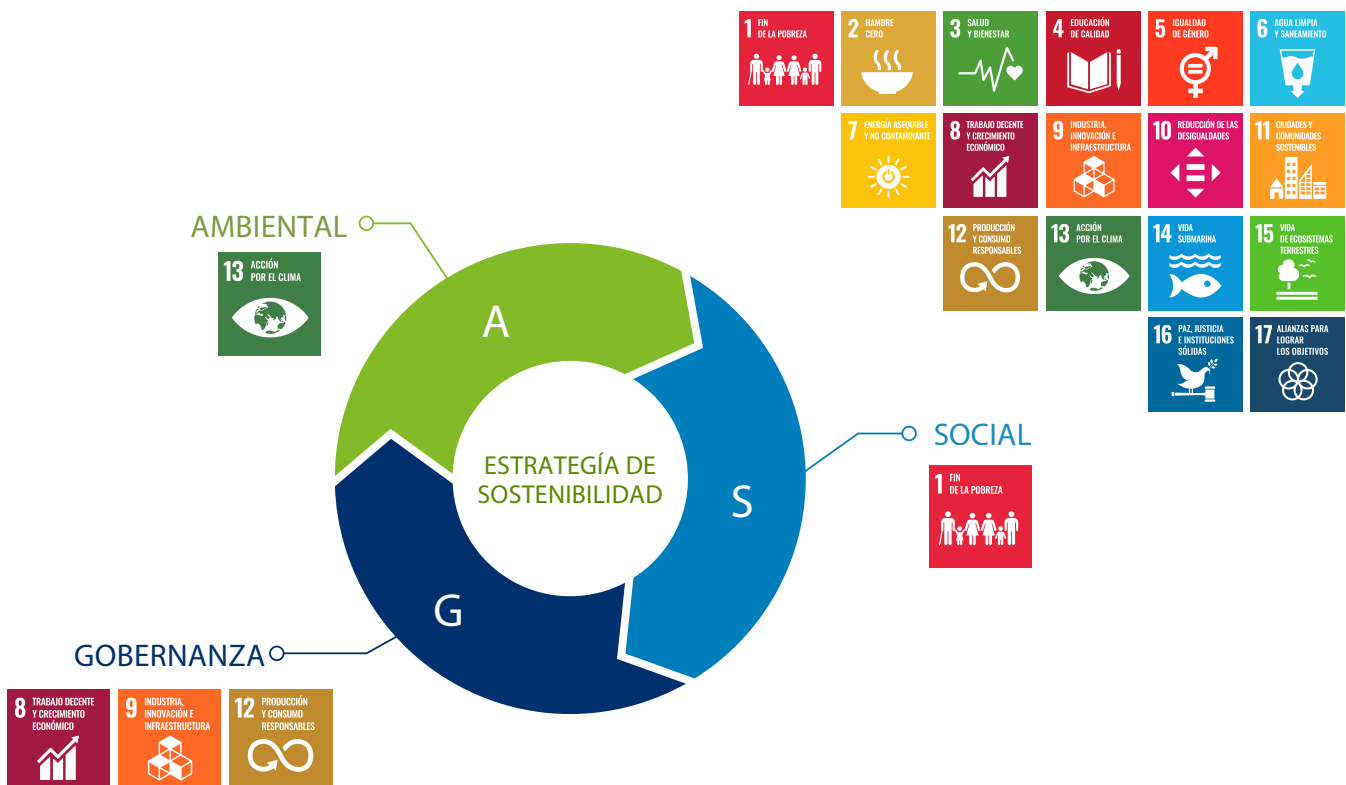


## Objetivo 04

Mejorar el desempeño ambiental de la organización en el área crítica de residuos sólidos y químicos



Objetivos de Desarrollo Sostenible y las dimensiones en las que impactan los objetivos de Impresa Banca de Inversión:



## Comité de Sostenibilidad de Banca de Inversión

Con el propósito de poder cumplir dichos objetivos, se procedió a constituir el Comité de Sostenibilidad, que tiene la responsabilidad primaria de planificar y ejecutar proyectos que estén alineados con los objetivos adoptados en materia de Sostenibilidad, de forma tal que permitan reducir el impacto de nuestras actividades en el medio ambiente y generar beneficios a las partes interesadas y a la comunidad en general.

El Comité está conformado por un equipo multidisciplinario de diferentes profesionales que incluye ingenieros, administradores, expertos en sostenibilidad, entre otros.

### Miembros:



**Oscar Muñoz**  
Ingeniero



**Mayela Víquez**  
Administradora  
de Inmuebles



**Alberto Romero**  
Administrador  
de Inmuebles



**Carolina Bermúdez**  
Especialista en  
Responsabilidad Social  
y Salud Ocupacional

## 2. POLÍTICAS DESARROLLADAS



**2.1 Política de Sostenibilidad:** política fundamentada en el respeto por las leyes y reglamentaciones nacionales y derechos humanos, donde Improsa Banca de Inversión pretende desarrollar sus actividades empresariales basada en un comportamiento ético y responsable, facilitando un diálogo positivo, transparente e inclusivo con todos los grupos con los que desarrolla relaciones.

Nuestra Política de Sostenibilidad consiste en hacer de la actividad financiera e inmobiliaria un factor de desarrollo sostenible para la sociedad.



**2.2 Política Energética:** Define la eficiencia energética como un pilar de la estrategia de negocio y comercialización de los inmuebles que forman parte de las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios administrados por Improsa SAFI, parte integrante de Improsa Banca de Inversión.



**2.3 Política de Compras Sostenibles:** Esta política define el compromiso del Departamento de Compras de Improsa Banca de Inversión con un proceso de compras de productos de limpieza sustentables y amigables con el ambiente, que ayudan a mitigar los efectos del cambio climático. Los proveedores de Improsa Banca de Inversión deben adoptar y garantizar aquellos cambios en sus políticas, estrategias y prácticas de consumo de forma tal que sean responsables, que no comprometan o impacten, por su propia actividad manufacturera, recursos renovables y no renovables.

An aerial photograph of a dense, vibrant green forest. A winding river flows through the center of the forest, its water reflecting the surrounding greenery. The forest is thick and appears to be a tropical or subtropical environment. The overall scene is peaceful and natural.

**EJE  
AMBIENTAL**

Improsa Banca de Inversión asumió el reto de **medir, mitigar, compensar y adaptar** sus impactos con el medio ambiente y es por esta razón que desarrolló una estrategia de **Eco Eficiencia Empresarial** que permite analizar con rigor, la huella ambiental de la cartera de inmuebles en los que invierten los fondos de inversión inmobiliarios administrados por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI).

Tenemos una posición de ética socio ambiental, alineado a criterios de sostenibilidad, necesarios para la continuidad de los negocios en el corto, mediano y largo plazo, para cada una de nuestras subsidiarias, fondos de inversión administrados y nuestros inquilinos.

## PROGRAMAS

### 1. Programa Bandera Azul

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión forma parte del Programa Bandera Azul Ecológica (PBAE), un esfuerzo institucional del sector público y privado costarricense para promover la organización de comités locales, la sana competencia y la organización comunitaria para el beneficio de las presentes y futuras generaciones. Esta bandera se convierte en un incentivo para promover la conservación y desarrollo, en concordancia con la protección de los recursos naturales, la implementación de acciones para enfrentar el cambio climático, la búsqueda de mejores condiciones higiénico-sanitarias y la mejoría de la salud pública de los habitantes de Costa Rica.

El PBAE es un galardón que se otorga anualmente en 20 categorías y en el caso de Improsa SAFI participa en la categoría de Cambio Climático, que busca incentivar a las organizaciones a tener un desarrollo con criterios de sostenibilidad socioambiental, minimizando el riesgo provocado por efectos del cambio climático, mediante una gestión ambiental integral, que genere un efecto multiplicador en los diferentes sectores del país y que les permita ser competitivas.

#### PARÁMETROS DE MEDICIÓN EN BANDERA AZUL



CUMPLIMIENTO  
LEGAL



COMBUSTIBLES  
FÓSILES



RECURSO  
HÍDRICO



TRATAMIENTO DE  
AGUAS RESIDUALES



ENERGÍA  
ELÉCTRICA



GESTIÓN DE  
RESIDUOS SÓLIDOS



CONTAMINANTES  
ATMOSFÉRICOS



ADAPTACIÓN AL  
CAMBIO CLIMÁTICO



COMPRAS  
SOSTENIBLES



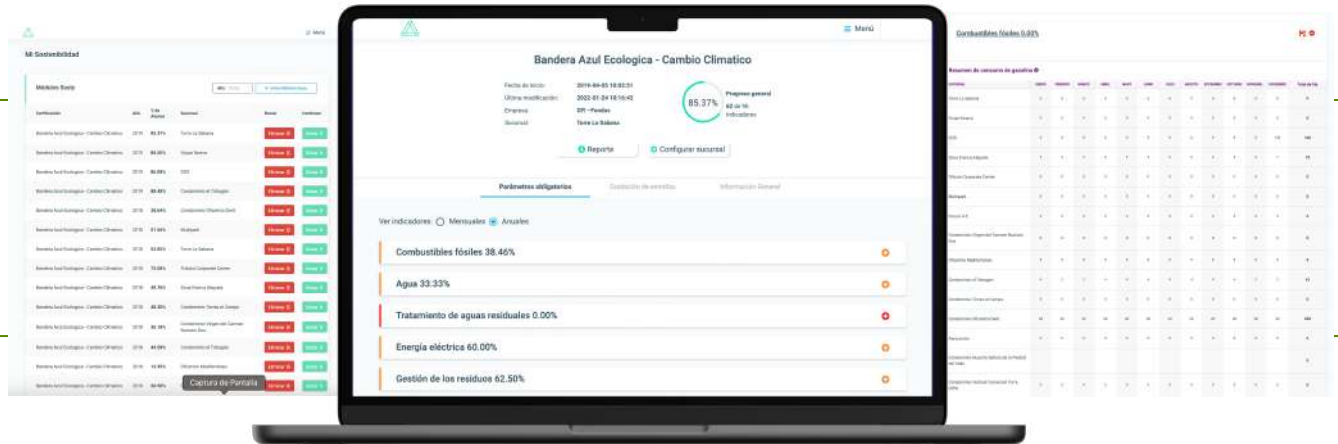
COMPENSACIÓN

### Beneficios de trabajar el PBAE

- Eficiencia en el uso de los recursos y ahorros económicos
- Cumplimiento de la legislación ambiental y afines
- Adecuada recolección de información para planificar acciones futuras
- Base documental para normas ISO y C-Neutralidad
- Reconocimiento nacional e internacional
- Aumento de la conciencia ambiental
- Impacto positivo en la comunidad
- Mejora en la competitividad

## Control de estos parámetros

Los parámetros se miden a través del sistema Susty que es un software para certificaciones y sistemas de gestión empresarial que permite recoger y gestionar indicadores en tiempo real, generar reportes y organizar información.



## Inmuebles con Bandera Azul

En el 2022 Improsa SAFI recibió 16 galardones de bandera azul en inmuebles que forman parte de los fondos de inversión inmobiliarios administrados, que equivalen a un área común total de 347.695 m<sup>2</sup>.

Este trabajo que inició en el 2019 con la obtención de nueve banderas azules (221 mil m<sup>2</sup>), ha crecido de forma importante en los últimos dos años, para un crecimiento de 56% (2019-21), según cantidad de metros cuadrados evaluados.

Item	Inmueble	Metros área común
1	Oficentro Multipark	57.123
2	Zona Franca Alajuela	55.510
3	Oficentro Forum I Condominio 4 y 5	55.318
4	Centro Corporativo El Tobogán	51.122
5	Cafetal II	35.812
6	Tributo	26.578
7	Oficentro Torres del Campo	10.315
8	Tech Park	10.315
9	Distrito 7	7.996
10	Desarrollo Comercial La Sabana	6.776
11	Oficentro Mediterráneo	6.042
12	Oficentro Dent	5.693
13	Condominio Piedad del Valle	5.271
14	Aerocentro	5.139
15	Condominio La Virgen	4.287
16	Condominio Torre 8	4.186
	<b>TOTAL</b>	<b>347.695</b>

## Acciones derivadas del PBAE

- Programas de comunicación y educación: boletines compartidos con clientes sobre temas de relevancia ambiental como consejos de ahorro de energía y agua durante el teletrabajo, consejos sobre manejo de desechos, siembra de árboles, etc.
- Programa de capacitación al equipo de la subsidiaria del Grupo Financiero Improsa, Improsa Capital, encargada de la gestión de administración de mantenimiento de los inmuebles, en temas varios como: gestión de la energía, combustibles fósiles, plantas de tratamiento, aguas potables, entre otros.
- Plan de construcción y mejoras en centros de acopio: al cierre de 2022 se cuenta con centros de acopio en nueve inmuebles y para el 2023 se trabajará en cuatro adicionales para un total de 13 inmuebles con centros de acopio.

### Centros de Acopio



Datos consideran el monto acumulado al cierre de cada año.

- 14 inmuebles cuentan al cierre del 2022 con balanzas para medición de material reciclado y 16 inmuebles tienen contrato un servicio de recicladora para para la recolección de material reciclado.



- Creación de conciencia colectiva de análisis de datos estadísticos e implementación de soluciones tempranas y preventivas. Actualmente, en los inmuebles que cuentan con Bandera Azul se lleva un control año a año de costos, incrementos y ahorros de:
  1. Consumo de Combustibles fósiles
  2. Consumo Mensual de Agua
  3. Consumo Mensual de Energía eléctrica
  4. Gestión Mensual de Residuos



## Meta 2022

Improsa SAFI continuará trabajando en la inscripción de nuevos inmuebles que permitan aumentar la cantidad de banderas azules, que demuestren su esfuerzo en la protección de los recursos naturales, la búsqueda de mejores condiciones higiénico-sanitarias, la mejoría en la salud pública costarricense y la disminución de emisiones de Co2.





**META**  
**2022**

**20 inmuebles**  
**372.523 m<sup>2</sup> metraje total**  
Los resultados se recibirán en el 2023

**CRECIMIENTO**  
**2021 - 2022**

**74.352 m<sup>2</sup>**  
**25%**

Bandera Azul Ecológica  
COSTA RICA / CAMBIO CLIMÁTICO

## 2. Programa de Gestión Energética

En el 2020 la subsidiaria del GFI Improsa Capital encargada de la gestión de administración y mantenimiento de los inmuebles propiedad de los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI, inició el proceso para la obtención de la ISO 50001 en uno de los inmuebles de los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI.

### ¿Qué es la Norma ISO 50001:2018?

ISO 50001 es la norma de gestión de la energía empresarial más utilizada en el mundo. La certificación de un Sistema de Gestión de Energía según la ISO 50001, ayuda a las organizaciones a implantar una política energética y a gestionar adecuadamente los aspectos energéticos derivados de su actividad, como son los servicios, instalaciones, productos, etc., lo que se traduce en un ahorro real y cuantificable del coste energético en las organizaciones.

### ¿Quién la Certifica?

El Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica, INTECO, es el Ente Nacional de Normalización, según la Ley N° 8279 del año 2002. Organización de carácter privado, sin ánimo de lucro, cuya Misión es “desarrollar la normalización del país con el soporte de los servicios de evaluación de la conformidad y productos relacionados a nivel nacional e internacional, con un equipo humano competente, con credibilidad e independencia”.



### ¿Qué beneficios obtengo de la Norma ISO 50001:2018?

ISO 50001 proporciona las herramientas necesarias para identificar las actividades que consumen más energía y que suponen una “fuga energética y económica”. Una vez identificadas, las organizaciones activan un plan de medidas para minimizar los consumos energéticos de sus propias instalaciones y sistemas de forma integrada, maximizando al mismo tiempo la eficiencia energética de las mismas. Ello contribuye a un uso de la energía eficiente y más sostenible, y otorga máxima confianza en el sistema de gestión ISO 50001.

### ¿Cuáles pasos ha dado Improsa Capital en ésta vía?

Con el propósito de lograr la certificación ISO 50001:2018, se ha creado un equipo multidisciplinario, que realiza diversas actividades para asegurar el correcto diseño, ejecución, seguimiento y cumplimiento de los compromisos establecidos para la certificación.

El Comité está encargado de asegurar el correcto diseño energético, compra de equipos óptimos, registro de funcionamiento y mantenimiento de los equipos y ahorros generados.

### LOGROS



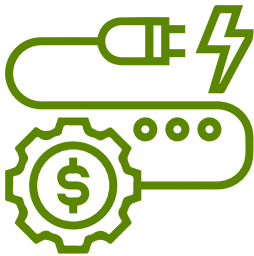
se obtuvo la primera certificación en ISO 50001 otorgada por INTECO a un inmueble de un fondo de inversión inmobiliario en Costa Rica.

El inmueble que recibió la certificación se ubica en el Parque Empresarial Forum I, y abre un camino de diferenciación en la gestión de los portafolios de bienes inmuebles que administramos basado en un alto compromiso ambiental.

## LOGROS PARA EL INMUEBLE:



**Creación de un Plan de Gestión de Energía Sostenible:** La certificación ISO 50001 obliga a mantener un alto estándar de trabajo en la gestión de la energía, recabando data, identificando oportunidades de mejora, estableciendo objetivos y dándole seguimiento a todos los proyectos. Las actividades no solo se enfocan en medir consumos, sino en analizar mes a mes o incluso semana tras semana, qué ha sucedido en el inmueble, qué dificultades operativas o qué cambios en el uso del inmueble se han presentado que impactan las curvas de consumo previstas en la línea base. Además, mantener la certificación requiere de planes de acción medibles y verificables para asegurar contenido presupuestario y adecuado control y seguimiento.



**Cambio de Tarifa Eléctrica Debido a la Certificación:** la Autoridad Reguladora de Servicios Públicos (ARESEP) establece diferentes tarifas según las características de consumo del abonado y uno de los beneficios de la obtención de la certificación ISO 50001 es que se puede cambiar el tipo de tarifa. En el caso del inmueble que obtuvo dicha certificación se logró pasar de la “Tarifa de Media Tensión (TMT)” a “Tarifa de Media Tensión b (TMT-b)”, lo cual genera una disminución en el costo de la tarifa eléctrica de 20% o 25%.



**Cultura de Mejora Continua y Eficiencia Operativa:** El proceso de certificación ISO 50001 ha significado un cambio en la cultura de la Administración y de los inquilinos participantes, a partir de esta certificación las decisiones se toman siempre desde un enfoque de adecuada gestión energética. Los participantes han entendido que la cultura de sostenibilidad va más allá de la energía y ha influenciado el trabajo en áreas como consumo de agua potable, tratamiento de aguas residuales y tratamiento de desechos. Hay una creciente visión de integralidad de la sostenibilidad en la administración de los inmuebles.

### 3. Proyecto ECOLONES

Programa que premia el compromiso de los inmuebles con el reciclaje. Ecoins es la primera plataforma digital regional que premia el compromiso con el reciclaje y da valor a la sostenibilidad al otorgar a cambio de los residuos valorizables que se entregan limpios, secos y separados para su reciclaje, monedas virtuales que funcionan como un sistema de incentivos que se pueden canjear por descuentos en productos y experiencias de las empresas participantes.



Cantidad de inmuebles: 17

Material reciclado o entregado: 2.539.858 kilos

Monto de Ecolones (diciembre 2022) pendiente de canje: 2.539.858

### 4. Proyecto: Centros de Recarga Eléctrica

La movilidad eléctrica consiste en la integración de nuevas tecnologías para desplazarse como bicicletas, motos y autos eléctricos; es uno de los principales objetivos en el mundo para mitigar el daño al medio ambiente y reducir los efectos del cambio climático.

En busca de aportar en este tema Improsa implementó desde el 2021 su proyecto de “Centros de Recarga Eléctrica” a través del cual desea aportar en la promoción de vehículos eléctricos que permitan reducir las emisiones de material particulado y CO2, para mejorar la calidad del aire, reducir la contaminación auditiva, lo que beneficia a toda la sociedad, pues los autos eléctricos prácticamente no emiten ningún sonido, aportan en la economía de los usuarios que utilizan vehículos eléctricos, entre otros beneficios.

**Centros de Recarga Eléctrica: 5**

**Total de Metros Cuadrados impactados: 99.523 m2**

Se espera implementar tres nuevos centros de recarga en el 2023.

### 5. Programa Libre de Efectivo

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) recibió en agosto del 2021 la certificación de los tres primeros fondos inmobiliarios registrados en el Programa L - Entidad Libre de Efectivo, programa diseñado por el Banco Central de Costa Rica (BCCR), que tiene como objetivo lograr la máxima utilización de los servicios electrónicos que tienen disponibles los clientes para sus transacciones de cobro y pago.

Eliminar el uso de efectivo es una tendencia que lleva años ganando terreno, debido a los avances que el país ha alcanzado en los sistemas automatizados de pago y transferencia, pero que se aceleró aún más con la pandemia del COVID-19, generando un mayor consumo por la vía electrónica, extensivo a pagos de servicios, suscripciones y transacciones en general.

Sustituir el uso del efectivo por transferencias electrónicas en las transacciones de nuestros fondos inmobiliarios es una meta que Improsa se tomó muy seriamente como una forma de ofrecer un servicio más ágil y sencillo a los inquilinos, pero además con el objetivo que tenemos de lograr una reducción de costos operativos en nuestras operaciones y la de nuestros clientes.

Los fondos de inversión inmobiliarios que obtuvieron la certificación (con el apoyo de Banco Improsa como banco asesor) son: “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar”, “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones” y “Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark” (hoy fondo Los Crestones, debido a proceso de fusión realizado durante el 2022), esto debido al análisis realizado a las transacciones que ejecutan los inquilinos de los inmuebles, que en el caso de estos tres fondos obedecen a más de 200 inquilinos.

El programa se encuentra enfocado en: reducir costos operativos al utilizar medios electrónicos que automatizan y agilizan las operaciones, disminuir los riesgos en la administración de efectivo, brindar mayor seguridad en las transacciones de pago, mejorar los controles de los cobros y pagos que se realizan, brindar mejor servicio y alternativas de cobro y pago a los clientes y contribuir con el desarrollo del sistema de pagos de nuestro país.

## 6. Nuevos Proyectos:

### a. Open Blue Enterprise Manager

**OpenBlue**

Es un conjunto de aplicaciones de la empresa Johnson Controls para supervisar y mejorar la eficiencia energética, la satisfacción de los inquilinos, el rendimiento de los activos, las operaciones de mantenimiento, el rendimiento del espacio y el confort de todos los ocupantes de los inmuebles.

Se utiliza un enfoque de un solo panel de control, Enterprise Manager que ofrece muchas posibilidades para manejo de edificios inteligentes.

Este proyecto se implementará en el 2023 en tres inmuebles de la cartera de los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI: Forum, Centro Corporativo El Tobogán y Torre La Sabana, y busca la implementación de una herramienta de análisis de datos para mejora continua en gestión sostenible, así como en la comunicación y contacto directo con los inquilinos, que tendrán una visual completa y en tiempo real de la gestión de los inmuebles.

Entre los planes a futuro es seguir con la implementación de nuevos inmuebles a este proyecto.

### b. Edificios Sostenibles



El proyecto busca certificar la operación y el mantenimiento de los inmuebles que forman parte de la cartera de los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI, con la finalidad de garantizar procedimientos estandarizados, medibles y trazables, que generen una mejora continua en los aspectos relacionados con la sostenibilidad de los edificios y generen la confianza en espacios saludables y certificados.

Este proyecto se implementará en el 2023 en los inmuebles Centro Corporativo El Tobogán, Cafetal II y en AeroCentro, y tiene como objetivo la certificación de los procedimientos ordenados, estándares de operación y mantenimiento de los inmuebles.

Adicionalmente, dicho proyecto involucra directamente la gestión de los inquilinos y clientes de los edificios, por lo que se establece un vínculo directo en la gestión de eficiencia y sostenibilidad.

Entre los planes a futuro es seguir con la implementación de nuevos inmuebles a este proyecto.